Offentliggjort d. 21. oktober 2008

Ekspropriationsbeskatning - beskatning efter lovpligtig overtagelse - SKM2008.816©

Af advokat (L) Bodil Christiansen og
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen
www.v.dk

Skatterådet har ved et bindende svar af 23/9 2008 tilkendegivet, at afståelse på baggrund af en kommunes overtagelsespligt efter planlovens § 48 kunne sidestilles med ekspropriation, og dermed kunne ske skattefrit efter ejendomsavancebeskatningslovens § 11, 2. pkt.

Efter ejendomsavancebeskatningslovens § 11, 1. og 2. pkt. er fortjeneste indvundet ved modtagelse af en erstatningssum i anledning af ekspropriation ikke skattepligtig. Det samme gælder efter § 11, 2. pkt. fortjeneste ved salg til en erhverver, der efter formålet med erhvervelsen opfylder betingelserne for at ekspropriere ejendommen.

I sagen afgjort ved Skatterådets bindende svar af 23. september 2008 var rejst spørgsmål om, hvorvidt § 11 kunne føre frem til skattefritagelse for overdrageren ved en kommunes *pligtmæssige overtagelse* af et jordstykke *udlagt til offentlige formål*, jf. planlovens § 48.

Af *planlovens § 48*, stk. 1 fremgår, at når en lokalplan eller en byplanvedtægt har forbeholdt en ejendom til et offentligt formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Bestemmelsen suppleres af § 48, stk. 2, hvor det anføres, at når en lokalplan eller en byplanvedtægt har forbeholdt en del af en ejendom til et offent-

ligt formål, kan ejeren forlange den pågældende del af ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Hvis restejendommen ikke kan udnyttes på rimelig måde som selvstændig ejendom, kan ejeren forlange hele ejendommen overtaget af kommunen. Bestemmelserne modificeres dog af § 48, stk. 3, hvorefter overtagelsespligten kun påhviler kommunen, hvis det pågældende areal ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.

Den konkrete sag drejede sig i sin enkelhed om, at en del af jordtilliggendet til en mindre landbrugsejendom ved en lokalplan fra 1994 var blevet udlagt til offentligt rekreativt område i byzone. Ejeren havde tidligere ansøgt om udstykning til boligbebyggelse på jordstykket, men dette havde kommunen afvist med henvisning til lokalplanen.

På et byrådsmøde i januar 2008 havde kommunen besluttet at erhverve jordarealet for 350.000 kr.

Ejeren forespurgte nu til, om han kunne afstå jorden skattefrit efter ejendomsavancebeskatningslovens § 11.

Skatterådet besvarede dette spørgsmål bekræftende.

Skatterådet henviste indledningsvist til de i praksis formulerede formelle krav for at opnå skattefritagelse efter § 11, jf. TfS 2006, 650 SM. Herefter kræves, dels at der på aftaletidspunktet skal foreligge formel hjemmel i lovgivningen til at foretage ekspropriation af ejendommen til det pågældende formål, og dels at det på aftaletidspunktet må kunne påregnes, at ekspropriation vil ske i mangel af frivillig aftale, dvs. at den ekspropriierende myndighed skal udvise vilje til at ekspropriere, ekspropriationsrealitet.

Centralt i Skatterådets præmisser stod herefter, at der kun består en overtagelsespligt for kommunen, hvis ejendommen på grund af lokalplanbestemmelser ikke kan udnyttes

økonomisk rimeligt i overensstemmelse med anvendelsen af de omliggende ejendomme.

Dette førte efter Skatterådets opfattelse videre frem til det synspunkt, at såfremt den offentlige regulering - f.eks. endelig vedtagelse af en lokalplan - som påberåbes i forbindelse med, at der rejses krav om kommunal overtagelse, er af så indgribende karakter, at forholdet må sidestilles med en ekspropriativ afståelse, vil afståelse principielt kunne sidestilles med en ekspropriationssituation, der kan være omfattet af skattefritagelsesbestemmelsen i ejendomsavancebeskatningslovens § 11, 2. pkt.

På denne baggrund fandt Skatterådet, at ejerens frivillige overdragelse af en del af ejendommen til kommunen kunne sidestilles med en ekspropriationssituation, der kunne være omfattet af skattefritagelsesbestemmelsen i § 11, 2. pkt., idet det herved var forudsat, at kommunen lovligt var påtvunget overtagelsen af det omhandlede areal i medfør af planlovens § 48.

Herefter blev spørgerens henvendelse besvaret bekræftende, idet han således kunne afhænde arealet skattefrit.

Afgørelsen har en forløber i sagen ref. i TfS 2006, 1075 SR, omtalt i JUS 2006/50, hvor størstedelen af en landbrugsejendom var udlagt til byvækstformål i en kommuneplan, og hvor kommunen nu ønskede at overtage denne del med henblik på udstykning. Sagen rejste tillige spørgsmålet om håndteringen af den del af ejendommen, der ikke var omfattet af kommuneplanen. Kommunen oplyste om dette areal under sagen, at ejeren kunne kræve restejendommen overtaget af kommunen i medfør af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation § 16, stk. 3, hvorfor kommunen måtte påregne at blive pålagt at overtage restejendommen ved ekspropriation. Skatterådet fandt her, at såvel den af kommuneplanen omfattede del af ejendommen som restejendommen kunne afstås skattefrit, såfremt aftalen først blev indgået efter kommuneplanens vedtagelse og offentliggørelse.

Offentliggjort d. 21. oktober 2008

Skatterådets vurdering harmonerer utvivlsomt med hensigten med § 11, nemlig at kompensere ejeren for tab påført denne af hensyn til almenvellet.

——— o ———

Bodil Christiansen
Advokat (L)

Tommy V. Christiansen
Advokat (H), cand. merc. (R)

Tlf. 70 150 800
Mob. 40 100 800

tommy@v.dk
www.v.dk